भाडेपट्टयाने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय मिळकतींच्या हस्तांतरणास परवानगी देणे व अशा मिळकतींच्या विना परवाना हस्तांतरणामुळे झालेले शर्तभंग नियमानुकूल करणेबाबत.......

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः जमीन-२५१६/प्र.क्र.१६/ज-२
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक: १४ जून, २०१७

वाचा :-

१) शासन निर्णय क्र.जमीन-२५०५/प्र.क.४०५/ज-२, दि.१२.१२.२०१२
२) शासन राजपत्र दि.२२.८.२०१६ मधील अधिसूचित सन २०१६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२९

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ चा महा. ४१) च्या प्रकरण चौदा मध्ये मुंबई शहर जिल्ह्यातील जमीन महसुलासाठी विशेष तरतुदींचा अंतर्भाव आहे. त्यातील कलम २९५ हे मुंबई शहर जिल्ह्यातील राज्य शासनाकडे निहित असलेल्या जमिनीची किंवा किनाऱ्यालगतच्या प्रदेशाची विल्हेवाट लावण्याशी संबंधित आहे. उक्त संहिता अंमलात येण्यापूर्वीदेखील मुंबई शहर जिल्ह्यात शासनाचे अनेक भूखंड विविध प्रयोजनांसाठी विविध व्यक्ती आणि संस्था यांना भाडेपट्टयावर देण्यात आले आहेत. यातील बऱ्याच प्रकरणांत, असे पट्टे हस्तांतरीत किंवा अभिहस्तांकित करण्यात आलेले आहेत.

सध्या, अशा शासकीय जमिनींच्या पट्टेदारी अधिकारांच्या अभिहस्तांकनाच्या किंवा हस्तांतरणाच्या प्रकरणातील अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा हा राज्य शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार आकारला जातो आणि वसूल केला जातो. संबंधित पट्टेदारी अधिकारांच्या हस्तांतरणाच्या किंवा अभिहस्तांकनाच्या कोणत्याही प्रकरणात अनर्जित उत्पन्नाचा हिस्सा वसूल करण्याच्या शासनाच्या अधिकारांबाबत कोणतीही शंका घेण्यास वाव राहू नये या उद्देशाने, अशा कोणत्याही शासकीय जमिनीतील आपला पट्टेदारी अधिकार हस्तांतरित किंवा अभिहस्तांकित करण्यापूर्वी पट्टाधारकास जिल्हाधिकाऱ्यांची पूर्वपरवानगी घेणे अनिवार्य असेल, जिच्यासाठी शासनाने विनिर्दिष्ट केलेल्या दराने अनर्जित उत्पन्नाचा हिस्सा शासनास देय असेल अशा विनिर्दिष्ट तरतुदींचा, तसेच अशा पट्टयांच्या हस्तांतरणाच्या किंवा अभिहस्तांकनाच्या आधीच्या व्यवहारांना, शासन विनिर्दिष्ट करेल अशा दराने अतिरिक्त शास्तीची रक्कम आकारुन त्याद्वारे ते नियमाधीन करण्यासंबंधातील तरतुदींचा समावेश महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २९५ मधील तरतूदीत सदंर्भाधीन क्र.२ येथे नमूद महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२९/२०१६ अन्वये करण्यात आलेला आहे. यामध्ये असे पट्टामुल्य व हस्तांतरण शुल्क किंवा आकार शासनाकडून वेळोवेळी विनिर्दिष्ट करण्यात येतील असे नमूद केलेले आहे. त्यानुषंगाने शासन पुढीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २९५ मध्ये महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२९/२०१६ अन्वये सुधारणा करण्यात आलेली आहे. यामध्ये शासकीय जमिनीच्या पट्टेदारी अधिकारांच्या अभिहस्तांकनाच्या किंवा हस्तांतरणाच्या प्रकरणातील पट्टामुल्य व हस्तांतरण शुल्क किंवा आकार खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे:-

१) शासनाने प्रदान केलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण शासनाच्या किंवा जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वपरवानगीने झालेले असेल किंवा भाडेपट्टा करारामध्ये केलेल्या तरतुदीनुसार विहित कालावधीत जिल्हाधिकारी यांना हस्तांतरणाबाबत सूचित करण्यात आलेले असेल अशा प्रकरणी अशा जमिनीच्या **प्रचलित वार्षिक मुल्य दर तक्त्यातील** किंमतीच्या **२५%** एवढी रक्कम **अनर्जित उत्पन्नापोटी पट्टामूल्य** म्हणून आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी व अशा किंमतीच्या **१%** एवढी रक्कम **हस्तांतरण शुल्क** म्हणून आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी.

२) ज्या प्रकरणांत भाडेपट्टयाच्या हक्कांच्या हस्तांतरणासाठी शासनाची पुर्वपरवानगी आवश्यक असल्याची अट भाडेपट्टाकरारात असतानाही शासनाच्या पूर्वपरवानगी शिवाय भाडेपट्टयाचे हस्तांतरण करण्यात आले आहे, अथवा ज्या भाडेपट्टाकरारामध्ये असे हस्तांतरण झाल्यानंतर ठराविक कालावधीत अशा हस्तांतरणाबाबत जिल्हाधिकारी यांना कळविण्याची किंवा सुचना देण्याची तरतुद असून सुद्धा अशा हस्तांतरणाबाबत जिल्हाधिकारी यांना भाडेपट्टा करारात नमूद केलेल्या विहित कालावधीत कळविण्यात किंवा सुचित करण्यात आले नसेल अशा प्रकरणात असे अनियमित हस्तांतरण नियामानुकूल करण्यासाठी **दस्त झाल्याच्या दिनांकाच्या वार्षिक मुल्य दर तक्त्यातील** दराप्रमाणे येणारी सदर जमिनीची किंमत किंवा प्रत्यक्ष व्यवहारातील जमिनीची किंमत यापैकी **जी जास्त असेल त्या किंमतीच्या २५%** एवढी रक्कम अनर्जित उत्पन्नापोटी शासनास देय पट्टामूल्य म्हणून आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी व **तेवढीच रक्कम शास्तीपोटी** आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी व अशा किंमतीच्या **१%** एवढी रक्कम **हस्तांतरण शुल्क** म्हणून आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी.

३) मुंबई शहर जिल्ह्यामध्ये या पूर्वी शासनाने भाडेपट्टयानेच बहुतांश जमिनींचे प्रदान केले आहे. अशा जमिनींपैकी काही जमिनींचे रुपांतरण संदर्भाधीन शासन निर्णय क्र. जमीन-२५०५/प्र.क.४०५/ज-२, दि.१२.१२.२०१२ मधील तरतुदीप्रमाणे भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर होऊ शकते. अशा रुपांतरीत झालेल्या शासकीय जमिनींचे हस्तांतरण जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वानुमतीने होत असल्यास **प्रचलित वार्षिक मुल्य दर तक्त्यातील** दरानुसार येणाऱ्या अशा जमिनीच्या किंमतीच्या **१२.५%** एवढी रक्कम अनर्जित रकमेपोटी शासनाचा हिस्सा म्हणून व अशा किंमतीच्या **१%** रक्कम हस्तांतरण शुल्क म्हणून आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी.

अशा रुपांतरीत धारणाधिकाराच्या जमिनींचे **विनापरवाना हस्तांतरण** झाले असल्यास ते नियमानुकूल करीत असतांना **अशा बेकायदेशीर हस्तांतरणाच्या दिनांकास लागू वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दराप्रमाणे** होणाऱ्या अशा जमिनीच्या किंमतीच्या **६२.५%** एवढी रक्कम अनर्जित रकमेपोटी शासनाचा हिस्सा म्हणून व अशा किंमतीच्या **२.५%** रक्कम हस्तांतरण फी म्हणून आकारण्यात व वसूल करण्यात यावी.

०२. सदर शासन निर्णय वित्त विभागाच्या अनौपचारीक संदर्भ क्र.१५९/व्यय-९, दिनांक ३.६.२०१७ अन्वये व त्या विभागाच्या सहमतीने व मंत्रिमंडळाने दि.७.०६.२०१७ रोजीच्या बैठकीत दिलेल्या मान्यतेस अनुसरुन निर्गमित करण्यात येत आहे.

०३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक क्रमांक २०१७०६१४१६४८२५५२१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Manu Kumar Srivastava

Digitally signed by Manu Kumar Srivastava
DN: c=IN, o=All India Services, ou=Principal Secretary, postalCode=400032, st=Maharashtra, cn=Manu Kumar Srivastava
Date: 2017.06.14 19:32:59 +05'30'

(मनु कुमार श्रीवास्तव)
प्रधान सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी)

प्रत,

१) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.
६) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
७) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
८) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर
९) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,मुंबई.
१०) प्रधान सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी), यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
११) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
१२) नोंदणी महानिरिक्षक, मुद्रांक विभाग, पुणे.
१३) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.

१४) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग.
१५) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर जिल्हा.
१६) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
१७) निवासी लेखाधिकारी, मुंबई.
१८) सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१९) सर्व मंत्रालयीन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२०) सर्व "ज" समूह कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२१) निवड नस्ती (कार्यासन ज-२).